

Motion Fraktion SVP (Alexander Feuz/Hans Ulrich Gränicher/Rudolf Friedli): Überangebot an Wohnungen in der Schweiz: Es braucht eine Risikoanalyse für den städtischen Wohnungsbau in Bern!

Es zeichnet sich in der Schweiz ein massives Überangebot von Wohnungen ab. Dies betrifft zwar vorab Regionen wie Solothurn und den Oberaargau; aber wegen des geplanten massiven Ausbaus diverser grosser Areale (Gaswerk, Viererfeld, Burgernziel, Egghölzli, Warmbächli) wird das Angebot an Wohnungen auch in der Stadt Bern massiv zunehmen. Nachdem die Stadt jetzt – entgegen den Versprechungen – in der Abstimmungsbotschaft und der völlig anderslautenden Antwort auf die Interpellation des Erstunterzeichners (vgl. dazu die entsprechenden Vorstösse) beim Viererfeld sogar als Investorin auftreten will, muss die Lage neu analysiert werden. Auch könnte es infolge Ertragseinbussen bei privaten Anbietern, die stärkerem Preisdruck ausgesetzt sind, zu einem Rückgang der Steuererträgen führen. Es wäre tragisch, wenn wertvolle Grünanlagen wie das Viererfeld zu früh überbaut würden.

Der Gemeinderat wird deshalb beauftragt die folgenden Massnahmen durchzuführen:

In Rücksprache mit dem Bodenfonds und anerkannten externen Experten ist die Situation für die von ihr geplanten Wohnungsüberbauungen in Bern aufgrund der neusten Entwicklungen eingehend zu analysieren. Dabei ist insbesondere dem Risiko für den Steuerzahler nachzugehen. Auch soll überprüft werden, ob gewisse Bauvorhaben (insbesondere Viererfeld) zeitlich zurückgestellt werden müssten. Abzuklären ist zudem, was für Auswirkungen das gesteigerte Angebot auf die Steuererträge der Stadt haben wird, wenn sich wegen Leerstandes oder Mietzinssenkungen die Erträge der privaten Hauseigentümer vermindern und viele Wohnungen in Bern plötzlich leer stehen (Verlagerung).

Bern, 13. September 2018

Erstunterzeichnende: Alexander Feuz, Hans Ulrich Gränicher, Rudolf Friedli

Mitunterzeichnende: Henri-Charles Beuchat, Roland Iseli, Daniel Lehmann, Luzius Theiler

Antwort des Gemeinderats

Der Inhalt der vorliegenden Motion betrifft inhaltlich einen Bereich, der in der gemeinderätlichen Zuständigkeit liegt. Es kommt ihr der Charakter einer Richtlinie zu. Sollte die Motion erheblich erklärt werden, ist sie für den Gemeinderat nicht bindend. Er hat bei Richtlinienmotionen einen relativ grossen Spielraum hinsichtlich des Grads der Zielerreichung, der einzusetzenden Mittel und der weiteren Modalitäten bei der Erfüllung des Auftrags, und die Entscheidungsverantwortung bleibt bei ihm.

Wüest Partner AG hat im Auftrag der Stadt eine Kurzstudie zum Thema Marktsituation für Wohnnutzungen in der Stadt Bern erstellt. Die Studie befasst sich mit der allgemeinen Marktsituation in der Schweiz, mit der Dynamik im Schweizer Wohnungsmarkt sowie konkret mit dem Berner Immobilienmarkt. Die Immobilienexpertinnen und -experten kommen zum Fazit, dass der anhaltende Anlagenotstand dazu führt, dass schweizweit noch immer hohe Summen in den Immobilienmarkt investiert werden. Wenn sich den Immobilienanlegerinnen und -anlegern in Zeiten steigender Zinsen wieder mehr Anlagemöglichkeiten bieten, dürfte dies den Anlagedruck mindern und es wird grundsätzlich erwartet, dass weniger in den Neubau von Mietwohnungen investiert wird. Aktuell lässt die Zahl der innert Jahresfrist bewilligten Mietwohnungen aber noch auf eine schweizweit

dynamische Wohnungsproduktion schliessen. Die Entwicklung manifestiert sich regional jedoch sehr unterschiedlich. So hat die Stadt Bern vergleichsmässig wenig Baulandreserven und eine trägere Neubautätigkeit. Gleichzeitig ist die Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Bern nach wie vor hoch. Dies führt dazu, dass die Angebotsziffer sowie die Leerstandsquote auf einem tiefen Niveau verharren.

Im Ergebnis hält Wüest Partner AG fest, dass die aktuell stattfindende Überproduktion an Wohnraum zwar im Schweizer Mittel ein Thema ist, in Bern hingegen der Wohnungsmarkt nach wie vor überdurchschnittlich angespannt ist. Die von Wüest Partner AG zur Abschätzung der künftig erwarteten Bevölkerungsentwicklung angestellten Prognosen bestärken diesen Eindruck. So wird für die Gemeinde Bern bis im Jahr 2045 ein generelles Bevölkerungswachstum von rund 20 Prozent erwartet. Ausserdem wird davon ausgegangen, dass vermehrt Kleinhaushalte entstehen werden, was den Wohnungsbedarf zusätzlich erhöhen wird.

Eine weitergehende Analyse ist aus Sicht des Gemeinderats nicht nötig, weshalb er die Motion ablehnt. Gestützt auf die Kurzstudie geht der Gemeinderat nicht davon aus, dass aufgrund der Marktsituation negative Auswirkungen auf die Steuererträge der Stadt zu erwarten sind. Der Gemeinderat sieht demnach zurzeit auch keinen Handlungsbedarf, die geplanten Arealentwicklungen auf städtischem Boden oder von Dritten zu bremsen. Sollte sich die Ausgangslage wider Erwarten massiv verändern, könnte immer noch reagiert werden, und die Entwicklungen wie zum Beispiel auf dem Areal Viererfeld/Mittelfeld könnten über einen längeren Zeitraum etappiert realisiert werden.

Folgen für das Personal und die Finanzen

Für Personal und Finanzen ergeben sich keine Folgen.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat, die Motion abzulehnen.

Bern, 13. März 2019

Der Gemeinderat

Beilage:

- Marktsituation für Wohnnutzungen in der Stadt Bern vom 18. Januar 2019